



IN DEZE NIEUWSBRIEF:

11 januari 2018

Deze nieuwsbrief is geheel gewijd aan de ontwikkelingen rond Ouddorp Bad Oost, het gebied tegenover Hotel Fletcher in Ouddorp dat nu nog agrarisch is en waar al in 2015 een ontwerp bestemmingsplan voor is ingediend. We hebben dit ontwerp bestemmingsplan nog eens goed bestudeerd en komen tot een onthutsende conclusie.

Rechtszekerheid zoek bij Ouddorp Bad Oost

In de komende maanden wordt het bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost aan de gemeenteraad aangeboden. Als dit net zo is geformuleerd als het eerder gepubliceerde ontwerp-bestemmingsplan uit 2015 dan is er geen enkele zekerheid wat er uiteindelijk gebouwd gaat worden. Dit komt omdat het ontwerp-bestemmingsplan een zogenaamd globaal plan is. Daarmee krijgt de projectontwikkelaar alle ruimte om het plan in te vullen zoals hij wil. De gemeenteraad kan daar dan niets meer aan doen.

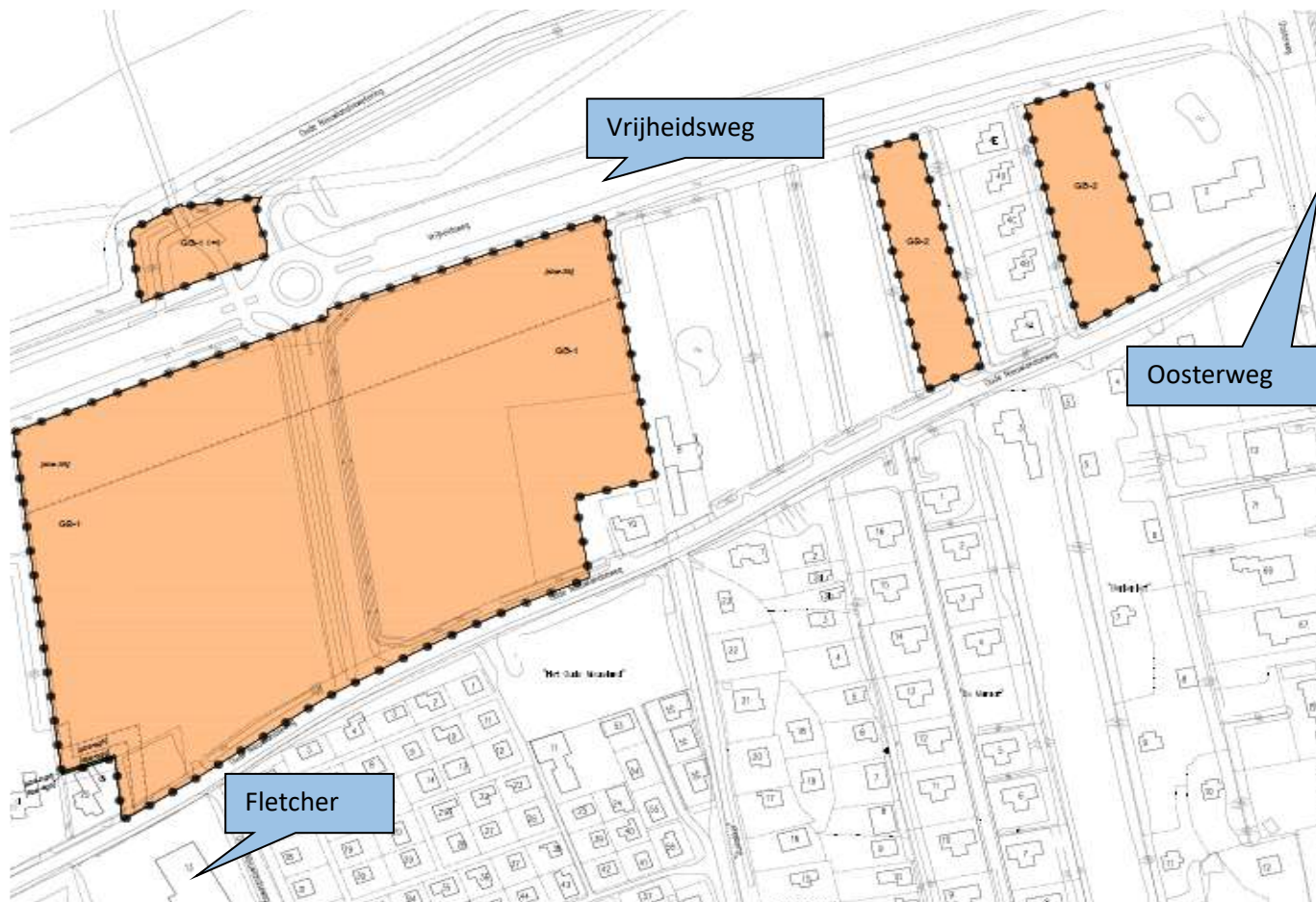
Globaal plan

Onlangs heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. In het daarmee samenhangende woningbouwprogramma is opgenomen dat in het gebied Ouddorp Bad Oost tegenover hotel Duinzicht (Fletcher) 40 woningen in de categorie 'bijzonder' gebouwd mogen worden. Hiermee is een belangrijke voorwaarde vervuld voor de projectontwikkelaar Estate Invest om het project te gaan uitvoeren. Hoe het er precies uit gaat zien is echter niet duidelijk omdat dit in het ontwerp-bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost niet te vinden is. Dit komt omdat dit ontwerp-bestemmingsplan een zogenaamd globaal plan is. Bij een globaal plan is er een ruim omschreven planvoorschrift dat allerlei bestemmingen in het gebied mogelijk maakt. Dit geeft de projectontwikkelaar de ruimte om het plangebied in te vullen op de wijze die hij wil. De gemeenteraad staat buiten spel bij die invulling. De projectontwikkelaar is ook niet gebonden aan de schetsplannen zoals

die zijn opgenomen in het ontwerp Beeld Kwaliteitplan dat hij heeft ingediend. Als hij maar binnen de zeer ruim omschreven planregel blijft, kan hij in het project later nog allerlei aanpassingen aanbrengen. De uiteindelijke inrichting en bebouwing van het gebied staan bij een globaal plan niet vast, en dat is voor een kwetsbaar gebied als Ouddorp Bad Oost niet aanvaardbaar vinden wij.

De visie van OKRR zoals eerder verwoord in onze Landschapsvisie

Het ontwerp bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost is al lang geleden op 30 september 2015 ter inzage gelegd en op de website van de gemeente te raadplegen geweest. Wij als burgerinitiatief Ouddorp Kust Ruimte Rust (onderdeel van NLGO) zijn niet geheel tegen dit plan. Wij begrijpen dat het logisch is dat de recreatie verder ontwikkeld wordt. In onze Landschapsvisie hebben wij daarom deels positief en deels negatief over dit ontwerp geoordeeld. Positief zijn wij over de plannen om de openheid en zichtlijnen noord-zuid te versterken bij het entreegebied en het klimduin, alsmede om in het gebied recreatieve bebouwing toe te staan. Negatief zijn wij over het plan om woningen voor permanente en deeltijd bewoning mogelijk te maken. Ook de bebouwing van de twee oostelijke percelen is wat ons betreft geen goed idee. In ieder geval dient geen bebouwing mogelijk te worden die het open karakter blokkeert. Dus geen aaneengesloten bebouwing van drie bouwlagen plus kap met een



bouwhoogte van 16 meter. Dit is net zo hoog als de flat bij de rotonde bij de Vliedberg! Open zichtlijnen zijn dan ver te zoeken!

Gemeenteraad aan zet

Na de terinzagelegging in 2015 is er gelegenheid geweest zienswijzen in te dienen. Het College van B&W zal op grond van deze ingediende zienswijzen of ambtshalve beoordelen of het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Naar wij begrepen hebben zal het ontwerp-bestemmingsplan begin van dit jaar aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. De gemeenteraad zal dan moeten beslissen of zij de inrichting en bebouwing geheel aan Estate Invest wil overlaten en daarmee afstand doet van de mogelijkheid zelf de richting te bepalen hoe Oud-dorp Bad er uit komt te zien, of dat zij een meer uitgewerkt plan zal eisen, waarvoor zij zelf de concrete bestemmingen vaststelt. Indien de gemeenteraad niet volledig aan de kant wil worden gezet, zal het ontwerp-bestemmingsplan van een globaal plan moeten worden omgebogen in een meer uitgewerkt (normaal) bestemmingsplan. Het is dus een zeer principiële beslissing dat de gemeenteraad zal moeten nemen en dat direct aan haar bevoegdheden raakt.

Gemeente controle kwijt

Bij een zo globaal plan als het ontwerp-bestemmingsplan thans is, wordt de invulling van het plangebied geheel aan de projectontwikkelaar overgelaten. Estate Invest mag in het gebied zoveel burgerwoningen, recreatiewoningen en tweede woningen neerzetten als zij wenst. Er zijn alleen beperkingen ten aanzien van de goothoogte (max 7 meter), de afstanden tot de perceelgrens en het parkeren op eigen terrein. Voor een ruime strook langs de Vrijheidsweg mogen daarenboven aaneen gebouwde appartementsgebouwen worden gebouwd mits de bouwhoogte niet meer dan 16 meter bedraagt. Hoe veel dit er mogen zijn is in de planregels niet opgenomen. Alle woningen moeten voldoen aan de welstandseisen die in het Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen.

Het College van B&W is na goedkeuring van dit bestemmingsplan wettelijk verplicht de omgevingsvergunningen hiervoor af te geven. Hetzelfde geldt, indien een woningeigenaar later bijvoorbeeld zijn woning wil vergroten. Het College van B&W staat dan met gebonden handen. Na de vaststelling van een globaal bestemmingsplan is de gemeente dus alle verdere controle over het plangebied kwijt.



Een plaatje uit het beeldkwaliteitsplan

Rechtszekerheid

Het ontwerp bestemmingsplan roept daarom de vraag op, op welke wijze de rechtszekerheid voor de bewoners, omwonenden en andere betrokkenen geborgd is. De Raad van State heeft meermalen geoordeeld dat het systeem van de ruimtelijke ordening meebrengt dat in een bestemmingsplan globale bestemmingen kunnen worden opgenomen, maar tevens dat de vraag of een dergelijke bestemmingsregeling uit een oogpunt van rechtszekerheid aanvaardbaar is, per geval dient te worden beoordeeld.

In dit ontwerp-bestemmingsplan lijkt die rechtszekerheid ver te zoeken. De bestemmingen Gemengd-1 en 2 bestemmen de gronden voor een veelheid van 20 soms conflicterende bestemmingen. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, die overigens alleen op de website ruimtelijkeplannen.nl te vinden is, is daarenboven geen enkele schets opgenomen van de inrichting van het plangebied. Alleen in het Beeldkwaliteitplan staat een schetsmatig stedenbouwkundig plan. Dit is echter niet bindend! De projectontwikkelaar behoeft zich daarom niet aan dit stedenbouwkundig plan te houden, indien dit hem beter uitkomt.

Bewoners, omwonenden en andere betrokkenen weten dus in het geheel niet waar zij aan toe zijn. Onduidelijk is bijvoorbeeld hoeveel woningen gebouwd gaan worden en waar. Hoeveel hoogbouw er plaats zal vinden. Welke dienstverlening gericht op recreatie is voorzien. En zo voorts. Bovendien kan van de inrichting van het plangebied later worden afgeweken zonder dat de gemeente daar iets aan kan doen. Als voorbeeld: het paviljoentje dat bij het klimduin is voorzien, kan in de planperiode worden uitgebreid tot

een hotel. Voor deze uitbreiding is de gemeente verplicht de omgevingsvergunning af te geven indien aan de hoogtemaat en de parkeereis worden voldaan.

In het ontwerp bestemmingsplan is het evenwicht tussen de globale regeling en de rechtszekerheid naar onze mening daarom ver te zoeken. De aanvaardbaarheid van de gehele bestemmingsregeling staat daarmee op het spel.

Landschappelijke inpassing

Ook op andere punten is de rechtszekerheid in het geding. Zo is de landschappelijke inpassing feitelijk niet gewaarborgd. De verplichting voor woningen en andere gebouwen om een uitgewerkt inrichtingsplan voor de groenstructuur voor te leggen kan niet aan een landschapsplan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is te vaag over de landschappelijke inpassing en daarmee rechtsonzeker op dit punt. Het beeldkwaliteitsplan dient dan ook enkel als toetsingskader voor de Welstandadviescommissie.

Daarbij komt dat ook de realisering van het uitgewerkte inrichtingsplan niet zeker is omdat dit om aanvullende juridische borging vraagt. Dit kunnen wij helaas alleen met een meer juridisch-technische uiteenzetting toelichten, zie hieronder.

Hoe werkt de ruimtelijke ordening in Nederland

Uitgangspunt van ons systeem van ruimtelijke ordening is toelatingsplanologie. Dit houdt in dat de grondeigenaar een bepaalde bestemming mag realiseren, maar dat hij niet verplicht is die bestemming ook werkelijk te realiseren. Als een gemeente bijvoorbeeld vindt dat geluidswerende maatregelen nodig zijn voor bepaalde woningen, dan zal zij dit opnemen in het bestemmingsplan. Maar dit is niet voldoende, omdat de grondeigenaar niet verplicht is de geluidswerende maatregel ook daadwerkelijk te treffen. De gemeente moet daarom een aanvullende publiekrechtelijke regeling opleggen om de aanleg van de geluidswerende maatregelen te waarborgen. Een privaatrechtelijke overeenkomst is zelfs ontoereikend, omdat wanneer die niet wordt uitgevoerd, de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen toch moet worden verleend.

Op grond van de rechtspraak van de Raad van State is het voor dit soort situaties mogelijk geworden een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen. Hierin kan dan staan dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen pas verleend wordt, indien de geluidswerende maatregelen zijn gerealiseerd.

Recent heeft de Raad van State tevens geoordeeld, dat een 'voorwaardelijke verplichting achteraf' ook mogelijk is. Indien bijvoorbeeld om een camping een groenstrook of schurveling moet worden aangelegd voor de landschappelijke inpassing, kan in de planregels worden bepaald, dat de omgevingsvergunning voor die camping kan worden verleend onder voorwaarde dat de groenstrook of de schurveling binnen een bepaalde periode wordt aangelegd. Indien dat niet op tijd is gebeurd, kunnen B&W de omgevingsvergunning voor de camping intrekken en handhavend optreden tegen het gebruik van de gronden als camping.

Er is in het ontwerp-bestemmingsplan voor Ouddorp Bad Oost inderdaad een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Maar deze is onbegrijpelijk geformuleerd en bovendien aan een voorwaarde gebonden. Dit maakt de handhaving van het inrichtingsplan onzeker, te meer omdat de belangrijkste sanctie bij een 'voorwaardelijke verplichting achteraf', de intrekking van de omgevingsvergunning is. Maar dan moeten ook reeds gebouwde recreatiewoningen gesloopt worden. Het slopen van deze woningen zou echter zodanig buitenproportioneel zijn, dat dit zeer lastig af te dwingen is.

Wij vinden daarom dat de gemeenteraad zich nog eens goed moet bezinnen op de wijze waarop de landschappelijke inpassing en het inrichtingsplan kan worden verzekerd teneinde te borgen dat er een gebied ontstaat waar de Kop van het eiland landschappelijk niet op achteruit gaat. Het zal nooit mooier worden dan het nu is, maar laten we proberen het landschap zo mooi mogelijk te houden.

Recreatie teruggedrongen

Op grond van de bestemmingen Gemengd-1 en 2 mogen woningen:

- permanent worden bewoond met hoofdverblijf aldaar,
- langdurig worden gebruikt met hoofdverblijf elders (tweede wonen) en
- kortdurend worden gebruikt met hoofdverblijf elders (recreatief gebruik).

Deze bestemmingen laten daarmee de mogelijkheid open, dat alle voorziene 40 woningen permanent worden bewoond. In dat geval ontstaat er in Ouddorp Bad Oost een villawijk met woningen in het dure segment. Daarnaast komen dan ongeveer 60 verblijfseenheden in een relatief smalle corridor voor recreatieve voorzieningen (winkels, restaurants etc. met bovenwoningen) voor recreatief verblijf en hoogbouw met recreatiewoningen / hotel. Het is dan zeer de vraag of het

gebied nog gezien kan worden als een recreatiegebied. Dit alles staat ver af van het Raamplan Ouddorp Bad, dat in 2013 door de gemeenteraad is omarmd.

Wij vinden dat de gemeenteraad geen mogelijkheid moet bieden om een groot deel van het gebied te bebouwen met villa's voor permanente bewoning. Dat is niet de strekking van het Raamplan Ouddorp Bad.

Wat te doen

Uit het voorafgaande blijkt dat, gelet op al deze feiten en omstandigheden, het bestemmingsplan Ouddorp Bad Oost uit een oogpunt van rechtszekerheid waarschijnlijk niet aanvaardbaar is, indien het ongewijzigd wordt vastgesteld. Geen zichzelf respecterende gemeenteraad zal zich permitteren een bestemmingsplan dat rijp is voor vernietiging door de bestuursrechter, vast te stellen. Ook voor de projectontwikkelaar is het vooruitzicht van een bestuursrechtelijke procedure onaantrekkelijk. De procedure duurt lang en kan leiden tot vernietiging van het gehele plan, omdat bij een zo globaal plan als het onderhavige het alles of niets is.

Ons advies

Wij vinden dat het hele concept van een globaal plan van tafel moet. De projectontwikkelaar zal voor zich zelf een uitgewerkt plan hebben gemaakt, waarin de inrichting van het plangebied en de bebouwing zijn vastgelegd. Dit plan kan het uitgangspunt vormen voor de verbeelding (bestemmingsplankaart). Tevens kunnen de (standaard)regels voor de bestemmingen die hij wil realiseren in de planregels worden opgenomen. Daarnaast kunnen bij deze uitwerking de ingediende zienswijzen en onze visie worden betrokken. Het globale plan wordt dan een meer uitgewerkt bestemmingsplan waarin het project, dat Estate Invest wil realiseren, is vastgelegd. De gemeenteraad kan dat plan dan op zijn inhoudelijke waarde beoordelen, en tast niet meer in het duister. Ook bewoners, omwonenden en andere betrokkenen weten waar zij aan toe zijn. Een globaal plan waar de projectontwikkelaar alle kanten mee uit kan, is echt geen goed idee voor zo'n gevoelig gebied.

REAGEREN OP DEZE NIEUWSBRIEF?

Stuur een email naar

ouddorpkustruimterust@gmail.com

Of meldt u aan als ondersteuner van OKRR via

www.ouddorpkustruimterust.nl